

Số: /SXD-HTKT&NO  
V/v phúc đáp đề nghị huy động vốn  
theo hình thức hợp tác đầu tư, hợp  
tác kinh doanh với tổ chức tại dự án  
Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất  
CT-02, CT-03, CT-04 thuộc dự án  
Khu đô thị sinh thái Dream City

Hung Yên, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2609.01/2024/CV-TM ngày 26/9/2024 của Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh về việc thông báo huy động vốn cho dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất CT-02, CT-03, CT-04 (sau đây gọi là Dự án) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City theo hình thức hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh với tổ chức, cùng hồ sơ kèm theo.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; hồ sơ kèm theo Văn bản số 2609.01/2024/CV-TM ngày 26/9/2024, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Thông tin về Dự án**

- Tên dự án: Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất CT-02, CT-03, CT-04 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh.

- Tổng vốn đầu tư của Dự án: 6.862.800.000.000 đồng (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6467041147).

- Vị trí dự án: Tại các ô đất CT-02, CT-03, CT-04 theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Dream City trên địa bàn xã Long Hưng và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: số 2331/QĐ-UBND ngày 04/10/2019; số 1423/QĐ-UBND ngày 16/6/2021; số 1155/QĐ-UBND ngày 26/5/2023.

- Tiến độ thực hiện dự án: Thực hiện đầu tư xây dựng và đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động trong vòng 08 năm theo tiến độ dự án Khu đô thị sinh thái Dream City được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại các Quyết định: số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020, số 1065/QĐ-TTg ngày 15/09/2023.

- Hình thức huy động: Ký hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh với tổ chức để thực hiện Dự Án.

- Mức vốn huy động: 3.365.000.000.000 đồng (Ba nghìn ba trăm sáu mươi lăm tỷ đồng).

- Thời hạn huy động vốn: Tối đa bằng thời gian thực hiện Dự Án.

## 2. Thành phần hồ sơ đề nghị

- Văn bản số 2609.01/2024/CV-TM ngày 26/9/2024 của Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh về việc thông báo huy động vốn cho dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất CT-02, CT-03, CT-04 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City theo hình thức hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh với tổ chức; tại Văn bản số 2609.01/2024/CV-TM ngày 26/9/2024 của Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh có cam kết “*Đảm bảo tại thời điểm ký hợp đồng huy động vốn, Dự Án không thể chấp tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào*”.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6467041147 cấp lần đầu ngày 12/5/2023, thay đổi lần 1 ngày 09/11/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp.

- Các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 phê duyệt chủ trương đầu tư; số 1065/QĐ-TTg ngày 15/9/2023 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Dream City.

- Các lô đất CT-02, CT-03, CT-04 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/8/2022. Cụ thể như sau:

+ Lô đất CT-02 đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 997362, số DG 997365 và số DG 997595.

+ Lô đất CT-03 đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 714116, số DG 997361 và số DG 74104.

+ Lô đất CT-04 đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 714117, số DG 714118, số DG 714119 và số DG 714102.

## 3. Đánh giá

Theo Văn bản đề nghị và hồ sơ Dự án mà Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh gửi tới Sở Xây dựng, Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh đề nghị huy động vốn theo hình thức hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh với tổ chức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023.

Căn cứ quy định tại Điều 114, khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Dự án đáp ứng các điều kiện huy động vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về huy động vốn theo hình thức hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh với tổ chức để thực hiện phát triển nhà ở và thực hiện đầu tư xây dựng Dự án.

### **3. Đề nghị Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh (Chủ đầu tư Dự án)**

- Trước khi tiến hành ký kết hợp đồng huy động vốn, Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh phải thông báo công khai về tình trạng thế chấp của Dự án với đơn vị góp vốn và bên nhận thế chấp. Phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng huy động vốn. Chỉ được ký kết hợp đồng huy động vốn sau khi có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và các quy định pháp luật liên quan.

- Thực hiện huy động vốn phải tuân thủ quy định tại Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024. Phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở tại dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất CT-02, CT-03, CT-04 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- Việc huy động vốn phải đảm bảo tuân thủ nguyên tắc: Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận trong hợp đồng; không được phân chia sản phẩm nhà ở hoặc ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn; việc phân chia lợi nhuận bằng cổ phiếu cho các trường hợp huy động vốn phải đáp ứng quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán.

- Chỉ được thực hiện huy động vốn tương ứng với cơ cấu nguồn vốn theo hồ sơ dự án được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư và tương ứng với chi phí đầu tư của phần dự án được phê duyệt trên phần diện tích đất đã được bàn giao; tổng vốn được huy động theo tất cả các hình thức huy động vốn và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai; nghiêm cấm Chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền theo quy định; thời gian huy động vốn phải tuân thủ theo Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền.

- Việc huy động vốn phải bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân góp vốn cho phát triển nhà ở.

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng tiến độ đã được phê duyệt, tổ chức thực hiện dự án đầu tư, huy động vốn, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp. Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

- Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; gửi Sở Xây dựng theo dõi, tổng hợp.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng gửi đến Công ty TNHH đầu tư và Phát triển BĐS Trường Minh biết và thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Công ty cổ phần Vinhomes;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, Thanh tra Sở, HTKT&NO<sup>Tr</sup>.

**GIÁM ĐỐC**

**Cao Quang Hưng**